

SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A
CNPJ/ME Nº 20.533.024/0001-13
NIRE 35.3.0.050.524-7

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2022**

1. **DATA, HORA e LOCAL:** A assembleia foi realizada aos 3 (três) dias do mês de novembro de 2022, às 10 (dez) horas, na sede social da **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000 (“Companhia”).
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do Art. 124 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da presença de acionistas representando a totalidade do capital social votante da Companhia.
3. **MESA:** Alexandre Ferreira de Abreu Pereira – Presidente; Jaime Antonio Sirena Pereira – Secretário.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (a) nos termos do artigo 16, subitem (j), do Estatuto Social da Companhia, e do artigo 46, § único, da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei nº 14.195/2021”), sobre a 1ª (primeira) emissão, pela Companhia, de notas comerciais, em série única, com garantia real e garantia fidejussória adicional, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, para colocação privada (“Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), no contexto da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 27ª (vigésima sétima) emissão, em série única, da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Securizadora”), os quais terão como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais (“CRI”); (b) nos termos do artigo 16, subitem (t) do Estatuto Social da Companhia, caso seja aprovada a Emissão, conforme subitem (a) acima, a outorga das seguintes garantias, pela Companhia, à Emissão: (1) a alienação fiduciária do imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, nº 1.201, Vila Madalena, objeto da matrícula nº 154.340 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (“Imóvel”), no qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário de uso misto, denominado “*Condomínio Harmonia da Vila 1201*”, conforme registro de incorporação constante do R.06, na matrícula do Imóvel (“AF Imóvel” e “Empreendimento Alvo”, respectivamente); (2) a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo (“CF Recebíveis”); (3) o fundo de reserva, mediante a retenção de parte dos recursos a serem obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais (“Fundo de Reserva”); (4) o fundo de despesas, mediante a retenção de parte dos recursos a serem obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais (“Fundo de

DUDEAP

Despesas"); e (5) o fundo de juros, mediante a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais ("Fundo de Juros"); (c) caso seja aprovada a Emissão e a outorga das garantias, conforme subitens (a) e (b) acima, a autorização aos administradores da Companhia para, observadas as disposições legais, praticarem todos e quaisquer atos necessários (1) à negociação e definição dos demais termos e condições e à formalização correta e eficaz do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A." ("Escritura de Emissão") e de quaisquer outros contratos ou documentos relacionados à Emissão, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo) e à emissão dos CRI, assim como de quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários; (2) à realização das providências necessárias perante quaisquer órgãos, públicos ou privados, nos termos da legislação em vigor, para a efetivação da Emissão e da constituição das Garantias; e (d) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos administradores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI.

5. **DELIBERAÇÕES:** os acionistas deliberaram, após análise das matérias constantes na ordem do dia, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas, conforme abaixo:

a) **aprovar**, nos termos do artigo 16, subitem (j), do Estatuto Social da Companhia, e do artigo 46, § único, da Lei nº 14.195/2021, a realização da Emissão, no contexto da emissão dos CRI, a qual terá as seguintes características:

- (i) Número da Emissão. A Emissão constituirá a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia.
- (ii) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário")
- (iii) Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais, perfazendo o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que, nos termos da Escritura de Emissão, será admitida a subscrição parcial das Notas Comerciais, sendo que as Notas Comerciais que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Companhia.
- (iv) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão.

UNESP

- (v) Local de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (vi) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 3 de novembro de 2022 (“Data da Emissão”).
- (vii) Tipo e Forma. As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
- (viii) Conversibilidade. As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia ou em qualquer outra forma de participação societária na Companhia.
- (ix) Prazo e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1.119 (mil, cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2025 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme venham a ser previstas na Escritura de Emissão.
- (x) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão (“Valor Nominal Unitário Atualizado” e “Atualização Monetária”, respectivamente).
- (xi) Remuneração. O titular das Notas Comerciais fará jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização das Notas Comerciais, correspondentes à taxa de 10,9000% (dez inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão (“Remuneração”).
- (xii) Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será devido e pago integralmente na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária obrigatória mensal, amortização extraordinária obrigatória eventual, resgate antecipado obrigatório, amortização

extraordinária, facultativa e resgate antecipado facultativo, conforme venham a ser previstas na Escritura de Emissão. O pagamento da Remuneração deverá ser realizado mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 28 de novembro de 2022, e a última, na Data de Vencimento, observado o cronograma a ser estabelecido na Escritura de Emissão.

- (xiii) Registro para Colocação e Negociação. A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado.
- (xiv) Forma de Subscrição e Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
- (xv) Vencimento Antecipado. As obrigações relativas às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer das hipóteses a serem estabelecidas na Escritura de Emissão.
- (xvi) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão serão efetuados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, mediante depósito ou qualquer outra forma de transferência de recursos imediatamente disponíveis autorizada pelo Banco Central do Brasil, na conta corrente nº 18.536-6, agência 6327, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”).
- (xvii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (a) juros moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês, desde a data em que se configurar a mora pela Companhia até a data do efetivo cumprimento da obrigação inadimplida; e (b) multa de mora de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o valor devido e não pago.

(xviii) Garantias. em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários") e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão, incluindo as Despesas (conforme venham a ser definidas na Escritura de Emissão), bem como (b) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Companhia e/ou dos Fiaidores (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"):

- (1) a fiança, a ser prestada por (em conjunto, os "Fiaidores"): (i) **PAES & GREGORI LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.169.372/0001-46 ("Paes & Gregori"), (ii) **NESTOR GRANJA GREGORI**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 082.450.118-78 ("Nestor"), (iii) **ANA LUCIA CASSATELLA PAES**, inscrita no CPF/ME sob o nº 016.792.658-65 ("Ana Lucia"), (iv) **EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.078.168/0001-61 ("Emoções"), (v) **JORGE SIRENA PEREIRA**, inscrito no CPF/ME sob o nº 316.123.180-53 ("Jorge"), (vi) **UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**, inscrito no CPF/ME sob o nº 033.434.988-20 ("Ubirajara"), (vii) **JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**, inscrito no CPF/ME sob o nº 295.434.360-53 ("Jaime"), (viii) **SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.842.742/0001-41 ("Sir Com"), (ix) **CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.077.241/0001-03 ("Chequer & Chequer"), (x) **DANIEL CHEQUER FILHO**, inscrito no CPF/ME sob o nº 213.416.758-07 ("Daniel"), (xi) **FLAVIA CHEQUER**, inscrita no CPF/ME sob o nº 205.380.298-70 ("Flavia"); e (xii) **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.338.630/0001-10 ("SDI"), nos termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão ("Fiança");

DUCEP

15 11 20

- (2) a alienação fiduciária da ~~totalidade~~ das ações ordinárias de emissão da Companhia, detidas por (i) Paes & Gregori, (ii) Emoções, (iii) Chequer & Chequer e (iv) SDI (“AF Ações”), a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da Segor Empreendimento Imobiliário S.A. em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Paes & Gregori, a Emoções, a Chequer & Chequer, a SDI e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Companhia (“Contrato AF Ações”);
- (3) a AF Imóvel, a ser constituída pela Companhia, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato AF Imóvel”);
- (4) a CF Recebíveis, a ser constituída pela Companhia, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato CF Recebíveis”);
- (5) o Fundo de Reserva, a ser constituído pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão;
- (6) o Fundo de Despesas, a ser constituído pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão; e
- (7) o Fundo de Juros, a ser constituído pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão.

(xix) Obrigações Adicionais da Companhia. A Companhia deverá atender às demais obrigações a serem definidas na Escritura de Emissão, sendo certo que, em razão da Emissão, sem prejuízo de outras condições a serem previstas na Escritura de Emissão, ficarão vedados até o resgate integral das Notas Comerciais, a distribuição de dividendos ou de rendimentos, o pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos pela Companhia a seus acionistas.

- b) **aprovar**, nos termos do artigo 16, subitem (t) do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a aprovação da Emissão, conforme subitem (a) acima, a outorga das seguintes Garantias, pela Companhia, à Emissão: (1) a AF Imóvel; (2) CF

Recebíveis; (3) o Fundo de Reserva; (4) o Fundo de Despesas; e (5) o Fundo de Juros;

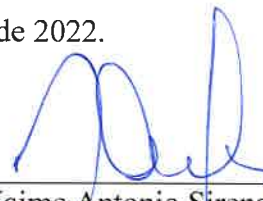
- c) **aprovar**, tendo em vista a aprovação da Emissão e a outorga das garantias, conforme subitens (a) e (b) acima, a autorização aos administradores da Companhia para, observadas as disposições legais, praticarem todos e quaisquer atos necessários (1) à negociação e definição dos demais termos e condições e à formalização correta e eficaz da Escritura de Emissão e de quaisquer outros contratos ou documentos relacionados à Emissão, à constituição das Garantias e à emissão dos CRI, assim como de quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários; (2) à realização das providências necessárias perante quaisquer órgãos, públicos ou privados, nos termos da legislação em vigor, para a efetivação da Emissão e da constituição das Garantias; e
- d) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos administradores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, a constituição das Garantias e a emissão dos CRI.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta Ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo, 3 de novembro de 2022.



Alexandre Ferreira de Abreu Pereira
Presidente



Jaime Antonio Sirena Pereira
Secretário

Acionistas Presentes



PAES & GREGORI LTDA.



EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.

UNIP
101120

CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.



SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

7

SECRETARIA
DE ECONOMIA



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

perp
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
POR O NUMERO
658.706/22-6



JUCESP